



## ¿Está Buscando una Hipoteca?

### Sugerencias Para Pedir Préstamos Seguros

Prestantes estafadores usan varias tácticas para hacer que dueños de casa caigan en una trampa de préstamos con réditos y cobros injustificables. Los pagos mensuales de estos préstamos suelen ser tan altos que los dueños de casa terminan perdiendo sus casas. Esta lista corta de consejos está diseñada para ayudar a evitar que caigan víctimas de un préstamo estafador. De ninguna forma la lista siguiente esta completa. Para protegerse completamente de un préstamo estafador, usted debe pedirle a un abogado que revise todos sus documentos antes de firmar. No deje que un prestante lo apresure a firmar algún documento antes que tenga la oportunidad de pensar las cosas bien. Si no puede pagarle a un abogado, lleve sus documentos a una agencia de consejería aprobada por HUD (El Departamento de Desarrollo y Urbanización). Una lista de agencias está disponible en la red [www.hud.gov/offices/hsg/sfh/hccprofl4.cfm](http://www.hud.gov/offices/hsg/sfh/hccprofl4.cfm) ó llamando al 1-800-569-4287.

**Razonable Comprar:** Asegúrese que tiene los ingresos suficientes para poder hacer su pago hipotecario. La mayor parte de prestantes *legítimos* usan una prueba de proporción sencilla, la de 28/36 para figurar que tipo de hipoteca usted cualifica. Usted debe también usarla. La prueba tiene dos partes. Para pasar la primera parte, la suma de su hipoteca mensual, seguro de casa, e impuestos de propiedad no debe ser más de 28 por ciento de sus ingresos mensuales. Para pasar la segunda parte, sus deudas mensuales *incluyendo su pago hipotecario*, no debe ser más de 36 por ciento de sus ingresos mensuales. Si no pasa alguna parte de esta prueba, lo más probable es que tendrá mucha dificultad haciendo sus pagos mensuales de su hipoteca.

**Hipotecas con Réditos Ajustables, (ARM, por sus siglas en inglés) vs. Hipotecas con Réditos Fijos:** Un ARM legítimo es una hipoteca ajustable con intereses que pueden *subir o bajar* durante todo el préstamo. No obstante, prestantes estafadores suelen usar ARMs con réditos que sólo *suben* durante todo el préstamo. Este tipo de ARM permite que los prestantes le den un préstamo con un rédito bajo para engancharlo y después siguen subiendo los intereses hasta cada seis meses. Para muchos dueños de casa, una hipoteca con réditos fijos, donde los réditos son fijos durante todo el préstamo, es una decisión mejor.

**Pagos Globales:** ¡Tenga precaución de hipotecas que contengan pagos globales! Pagos globales son pagos extremadamente grandes que siguen después tener una serie de pagos mensuales bajos. Si no puede hacer un pago global cuando se tenga que pagar, puede perder su casa o lo forzarán a pagar costos adicionales y honorarios para refinanciar el préstamo.

**Penalidades de Pagos Excesivos:** Prestamos hipotecarios estafadores cobran honorarios de penalidades excesivas si desea pagar el préstamo antes de que se cumpla el plazo o si quiere refinanciar para un préstamo más barato. Ojo con esto. Penalidades de pagos antes de tiempo están diseñadas a mantener a prestarios atrapados en préstamos de costos altos.

**Estimado de Buena Fe (GFE, por sus siglas en ingles):** Un prestamista debe proveer un GFE dentro de tres días de haber recibido una solicitud de préstamo. Revise muy calculadamente el GFE – refleja muy calculadamente lo que serán los pagos mensuales, no importa lo que el prestamista le diga verbalmente. Un prestamista que le sugiere que ignore el GFE, le está mintiendo.

**Préstamo de Sólo-Intereses:** Un préstamo de sólo-intereses está estructurado para que los prestatarios paguen los intereses durante los primeros años. Durante el período de sólo-intereses, ninguno de los pagos mensuales será para pagar el principal. Esto indica que los pagos mensuales durante este período de sólo-intereses del préstamo es mucho más bajo que si una porción del pago adicional fuera para pagar el principal. La desventaja de este tipo de pagos es que el valor líquido de la casa del prestatario no se va acumulando, y la cantidad que se debe en el préstamo es la misma al final del periodo sin-valor líquido como si fuera el primer día del préstamo. Consecuentemente, cuando el plazo del préstamo se ha acabado, el prestatario debe pagar la cantidad completa del pago global o hacer pagos mucho más grandes para poder pagar el préstamo al final del plazo del préstamo.

**Ingresos Mal Expuestos:** Para aparentar que una persona puede cumplir con los pagos hipotecarios, un prestamista estafador puede tratar de persuadirlo para indicar por escrito que usted gana más de lo que es la realidad. Nunca firme un préstamo que en realidad no refleja sus ingresos correctos.